

2023年度 人気の設備ランキング①

- P.1 代表挨拶
- P.1 入居者募集力強化の取り組み
- P.2 業界ニュース
- P.3 業界ニュース
- P.4 相続相談コーナー
- P.5 ソリューションコーナー
- P.6 東和開発のサービス
- P.7 空室募集依頼方法

管理物件入居率

98.55%

(2023年11月現在)



西武新宿線武蔵関駅を中心に、練馬区・武蔵野市・西東京市の賃貸経営のお悩みをワンストップで解決！

賃貸経営サポート通信

2023. 12 NO. 51



東和開発株式会社 担当：辻田(つじた)

TEL：03-3928-8881 FAX：03-6279-7455

免許番号：東京都知事(4)第87002号

代表挨拶

平素はご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。弊社は、総合以来54年間、東京都練馬区・西東京市・武蔵野市で不動産の賃貸業、管理業、売買及び賃貸の仲介業を通じ、「この地域に少しでも役に立ちたい」「恩返しをしたい」という思いで多くの不動産オーナー様方に寄り添い、サポートさせて頂いております。

お蔭様で今期は、前期比較で入居率が上昇し続けており、2022年11月現在で管理物件の年間稼働率は95%を越えました。これは「一室あたりの1年間の空室期間が約18日」であるということです。お部屋を貸すことができない原状回復などの期間を踏まえますと、とても好調な数字であるということをご理解頂けるのではないのでしょうか。

これからも、入居者ニーズにフォーカスした空室対策を徹底し、オーナー様・入居者・私たちのそれぞれがWin-Win-Winの関係を続けられるよう、社員一同尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



東和開発株式会社
代表取締役 岩崎 聡子

弊社の客付け力強化の取り組み

練馬区初！初期費用0円の「すみはじめゼロ」とは？



弊社店舗

弊社の賃貸仲介部門では「sumica」という自社ブランドを立ち上げ、ご依頼いただいたオーナー様の空室を埋める、賃貸仲介業を行っております。

また練馬区では初の初期費用無料の「すみはじめゼロ」という物件でお部屋探しのお客様の集客をしています。お客様の初期費用無料を実現するため、弊社でも費用を一部負担をしております。

「家賃は下げたくない」「リフォーム・リノベーションなどの大きな出費はしたくない」「それでも早く決めたい」というオーナー様のためにご用意したプランです。

すみはじめゼロをするためには、弊社へ一度お問合せください。

当店だけの新入居プラン

ZERO(ゼロ)賃貸

はじめました。

敷金・礼金
保険料・保証料
玄関鍵交換・消毒
仲介手数料
一切不要

敷金・礼金・保険料・保証料・
玄関鍵交換・抗菌消毒料・仲介手数料
当社が負担
家賃だけで入居できます

～今までにない、新しい賃貸のカタチ～

通常のプラン	ZERO賃貸 (月料65,000円のプラン)
借料	65,000円
敷金	0円
礼金	0円
火災保険料	0円
保証料	0円
玄関鍵交換料	0円
抗菌消毒料	0円
仲介料	0円
合計	65,000円

なんと
258,000円
お得！

初期費用圧倒的
低額プランです！！



すみはじめゼロのお問合せ・ご質問は下記まで！
TEL 03-3928-8881 担当：辻田（つじた）

2023年度：人気の設備ランキング①



東和開発(株)
代表取締役
岩崎 聡子

今年も、全国賃貸住宅新聞より、「人気の設備ランキング」が発表されました。近年は入居者のニーズが大きく変化しておりますが、その主な要因として考えられるのは、入居者層の変化と、気候の変化です。

入居者層は、外国人や高齢者が増加傾向となっており、今後は文化の違いやバリアフリー等に対応していくことが求められる可能性が非常に高いです。

気候に関しては、今年の東京都の年間夏日が140日で、2年連続最多記録を更新しております。そのため、遮熱性の高い住宅や、高機能なエアコン等が求められることが想定されます。それでは本年度のランキングを詳しく見ていきましょう。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《单身者向け》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	TVモニター付きインターホン
3	↓ (前回1位)	室内洗濯機置場
4	↓ (前回3位)	インターネット無料
5	↓ (前回4位)	温水洗浄便座
6	↓ (前回5位)	独立洗面台
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス
8	↓ (前回6位)	エントランスのオートロック
9	↓ (前回7位)	備え付け照明
10	↓ (前回9位)	高速インターネット (1Gbps)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	室内洗濯機置場
3	→	TVモニター付きインターホン
4	→	独立洗面台
5	↓ (前回1位)	追い炊き機能
6	↓ (前回5位)	温水洗浄便座
7	↓ (前回6位)	インターネット無料
8	↓ (前回7位)	システムキッチン
9	→	エントランスのオートロック
10	↓ (前回8位)	ガスコンロ (二口/三口)

上の表は、全国の賃貸営業マンが、「この設備がなければ決まらない」と判断した設備ランキングです。今年初めてエアコンが1位となっております。これは間違いなく温暖化の影響でしょう。ファミリー物件の場合は、室外機置場の確保やダクトの設置が可能であれば、全部屋に設置を希望される方が当たり前となっております。これだけ暑い日が多くなると、エアコンのない部屋で過ごすのは無理があるからでしょう。

TVモニター付きインターホンや室内洗濯機置場は、例年通り上位にランクインしていますが、設置率は年々上がってきております。TVモニターなしインターホンの物件はすぐの交換をお勧めしますが、室内洗濯機置場の設置に関しては、物理的に工事が難しいケースが多いのも現実です。その場合は、空室を埋めるのが年々難しくなっていくしますので、物件の建替えも視野に入れておく必要があります。

2023年には携帯電話所有者のスマートフォン比率が96.3%になり、生活においてWi-Fiのない環境はありえないと考える方が大多数となっております。このことから、インターネット無料のニーズも高まっています。近年では、高速インターネットを求める入居者も増えておりますので、インターネットを導入する際には、通信速度にも注意が必要です。

温水洗浄便座や独立洗面台等、水回り設備のニーズも相変わらず上位を維持しております。ファミリー層にはシステムキッチンのニーズが高く、水回り設備が新しい部屋は好印象を与えることができます。

ご自身で費用対効果の高い設備導入を判断するのが難しい場合は、弊社までご相談ください。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 03-3928-8881 担当：辻田（つじた）



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

2024年4月より

建築物の「省エネ性能表示制度」開始

2024年4月より「建築物の省エネ性能表示制度」が開始されます。不動産オーナー様にも影響がありますので、概要を確認しておきましょう。

「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」とは？

販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃貸する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。

2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（※1）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります（※2）。

（※1）新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告などが対象となります。

（※2）国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

以上、国土交通省ホームページより一部引用

例えば、広告時に所定のラベルを用いた省エネ表示をする必要があります。

対象となるのは、2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築の建築物で、対象になった物件の再販時や再賃貸時にも対応が必要となります。つまり、今後の新築物件を賃貸する場合には広告において表示が必要となります。ポイントは以下のとおりです。

- ・対象となるのは2024年4月以降に建築確認申請を行った物件
→ 2024年3月以前に建築確認申請を行った物件は、表示は任意
- ・再販売（買取再販を含む）・再賃貸の場合にも表示が必要
- ・販売・賃貸事業者（売主、貸主、サブリース事業者含む）が努力義務を負う。
- ・省エネ性能ラベル、エネルギー消費性能の評価書をセットで発行する。



参考：国土交通省「省エネ性能表示制度事業者向け概要資料」より引用

来年からは新築物件で省エネ表示情報が掲載されているものを目にすることが増えていくと思われます。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

不動産譲渡の税金はどうなる？ 年内に少しずつご準備を

年末まで残り1か月を切りました。この時期は、不動産譲渡があった方からのご相談が増えていきます。確定申告へ向けての最終確認といった意味合いが大きいですね。今回は譲渡所得について見ていきましょう。

年内の不動産譲渡について

譲渡所得の申告は、今年（1月から12月）のうちに引渡日（又は契約日も選択できる）があり譲渡益が発生する場合には、今年の所得として認識し、翌年の3月15日までに確定申告・納税をすることとなります。

課税方式について

不動産の譲渡所得計算は、給与所得などの総合課税方式ではなく、分離課税方式という計算を行います。分離課税方式の不動産譲渡においては、短期譲渡と長期譲渡があり、それぞれ税率が異なってきます。短期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもので、長期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものを言います。つまり、取得してから6回お正月を迎えた年に、短期から長期へ扱いが変わります。長期に該当しそうなケースは、引渡日について買主と交渉してみると良いかもしれません。

税率について

短期譲渡所得は、所得税(復興特別所得税を含む)の税率が30.63%で、長期譲渡所得は、15.315%です。住民税の税率は、短期が9%、長期は5%とされております。所得税は、確定申告時に納付を行いますが、住民税は、5月ごろに通知が到着するため、納税資金を確保しておかないと、納付に慌てることとなります。実際に毎年多くの譲渡申告者から、「こんな税金あるなんて聞いてないよ」とお問い合わせを受けますので、ご注意ください。

年内に行うこと

確定申告に向けて、年内に行うべきことは次の通りです。

- ・売買関係の書類整理と代金精算などのまとめ
- ・特例適用の再確認、納税額予測、確定申告後の資金繰りの検討
- ・空き家控除を活用される方は、市区町村長から交付を受ける「被相続人居住用家屋等確認書」の有無と交付時期の確認

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細をご確認の上、進めていただくようお願いいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
TEL 03-3928-8881 担当：岩崎（いわさき）

部材の価格高騰は続くが 貸家の新設着工数は増加傾向！

近年インフレやウッドショックなどの影響で、木材を含む建築部材の価格が高騰しております。それに比例し、建築価格も高騰しておりますが、その一方で貸家の新設着工戸数は増加傾向が続いております。建築価格が高騰しているのに、なぜ貸家の建築戸数が増えているのか、その背景についてお伝えいたします。

《2022～2023年4月 新設住宅着工戸数》

		持ち家		貸家		分譲住宅	
		戸数	前年同月比	戸数	前年同月比	戸数	前年同月比
2022年	1月	18,130	-5.6	23,083	16.6	18,154	-4.9
	2月	19,258	-5.6	23,583	4.6	21,453	23.3
	3月	20,246	-9.4	32,305	18.6	23,144	6.0
	4月	21,040	-8.0	29,526	2.4	25,207	12.1
	5月	21,314	-6.9	25,963	3.5	19,597	-8.5
	6月	23,196	-11.3	30,294	1.7	20,692	4.1
	7月	22,430	-14.0	29,686	1.6	20,613	-4.0
	8月	22,302	-11.1	31,303	8.9	23,172	16.2
	9月	22,258	-13.3	30,623	8.4	20,772	10.2
	10月	21,834	-18.7	31,996	7.3	21,841	4.8
	11月	21,511	-15.1	29,873	11.4	20,642	-0.8
	12月	19,768	-13.0	26,845	6.4	20,200	1.4
2023年	1月	16,627	-8.3	24,041	4.2	22,698	25.0
	2月	18,368	-4.6	24,692	4.7	21,062	-1.8
	3月	17,484	-13.6	32,585	0.9	23,053	-0.4
	4月	18,597	-11.6	28,685	-2.8	19,701	-21.8

国土交通省「新設住宅着工件数」より船井総研にて加工

上の表は2022年1月～2023年4月までの住宅の着工戸数の推移を表したものです。持ち家の着工数は前年比で下落傾向にありますが、貸家の着工数は増加傾向にあることがわかります。この要因として考えられるのは、2022年にあった『生産緑地の指定解除』です。生産緑地の指定を受けてから30年が経過すると、期限の到来を迎え、生産緑地を継続するという選択をしなければ、生産緑地の指定は解除されます。この「期限の到来」を生産緑地を所有する大半の方が迎えるのが2022年だったのですが、一斉に生産緑地の解除が行なわれることで、土地価格の暴落が懸念され、生産緑地の指定を解除した後、土地活用を行っている方が増えたのでしょうか。

【結局、今新築を建てるのはどうなのか!?】

建築部材の価格が上がっているという話を前述しましたが、実は木材に関してはここ50年間、毎年価格が上がっています。それよりも、エリアによっては土地値が上がっているため、結果的に不動産価格が上昇しているケースの方が目立ちます。結局のところ、**建築価格が今後下がるということは考えられないので、建てるなら早いうちが良いでしょう。**土地を購入し、物件を建てたい方は、土地値の変動状況を気にする必要がありますが、都市部では大幅に下落することは考えにくい状況です。

もし、物件の建て替えや土地活用にお悩みの方がいらっしゃいましたら、収支のシミュレーションを弊社にて行うことも可能ですので、是非ご相談ください。

東和開発のサービス



創業50年以上の実績
地域密着の賃貸管理会社です

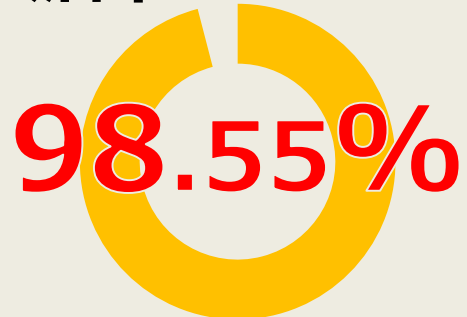
初期費用0円

で入居促進

初回家賃を除き、初期費用0円で住める
「すみはじめゼロ」なら平均1~2か月で成約！
導入のための持ち出し金不要ですぐに始められます。



高入居率



練馬区の平均入居率が86.4%という状況下で、
ポータルサイト対策やSNSへの物件掲載、
すみはじめゼロの導入など、他社には真似できないノウハウで入居率98.6%という稼働状況となっています。

満室を実現する 賃貸リフォーム

入居者が好む設備やデザインを熟知した
リフォームで、半年以上空室だった物件も工事
期間中に成約！収益を重視した物件づくりをサ
ポートいたします。



空室レスキュー

無料でポータルサイトへ掲載！

私たち東和開発(株)は、現在ネット掲載を強化
中！高入居率で嬉しい反面、入居者募集できる
部屋が少なく困っております。空室の物件がご
ざいましたら、ぜひご紹介させてください！



賃貸経営についてのお問い合わせはこちらまで！

TEL 03-3928-8881

空室募集依頼方法

ポータルサイトへの物件掲載が今なら**無料**！

私たち東和開発(株)は、現在ネット掲載を強化中！入居率**98.6%**
(令和5年11月時点)の弊社では、高入居率で嬉しい反面、入居者募集
できる部屋が少なく困っております。空室の物件がございましたら、
ぜひご紹介させていただきます！下記よりお申込みいただけます！



下記番号にお電話ください
TEL ☎ : 03-3928-8881

at home

LIFULL HOME'S



メールでのお問い合わせはこちら

kaihatsu@towa-k.co.jp

FAXお申込みはこちらから↓

FAX:03-6279-7455

お名前			
TEL			
物件名			
物件住所			
総戸数		空室数	

東和開発株式会社
賃貸管理 レスキュー隊

〒177-0051
東京都練馬区関町北4-4-17-2F